

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg
- Katasteramt Wildeshausen -

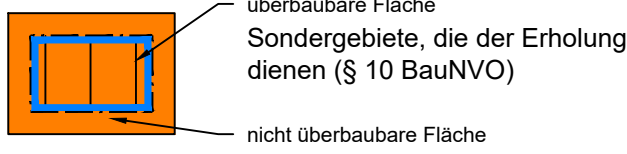
Im Hagen 2
27793 Wildeshausen
Tel.: +49 4431 73798-0 FAX: +49 4431 73798-11
E-Mail: katasteramt-wdh@lgin.niedersachsen.de

Gemarkung: Großenkneten
Flur: 18
L4/103/2024
Stand: Mai 2024

Planzeichen nach PlanZV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802/1808) i.V.m. der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

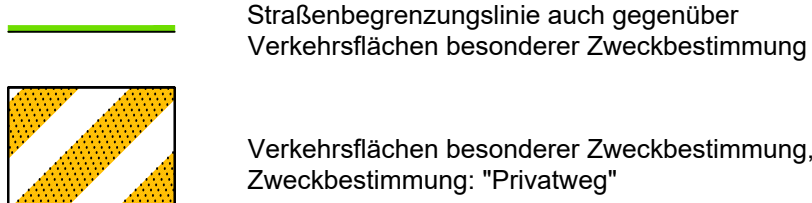
Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung -BauNVO-)



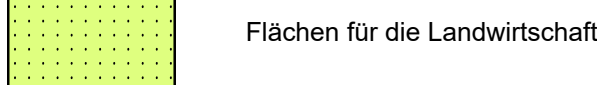
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



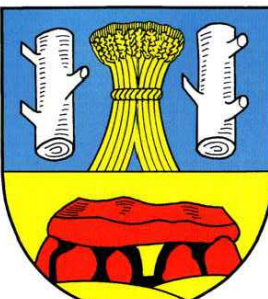
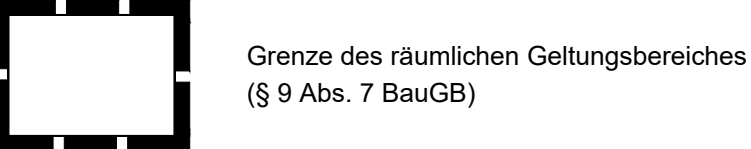
Verkehrsfächflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Sonstige Planzeichen



Gemeinde Großenkneten,
Bauernschaft "Bakenhus"
Bebauungsplan Nr. 5 "Hagel", 1. Änderung
- Abschrift -

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten den Bebauungsplan Nr. 5 "Hagel", 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie die Begründung als Satzung beschlossen.

Großenkneten, den 05.02.2025.

gez. Schmidtke

Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Die einzelnen Festsetzungen und Bauvorschriften ergeben sich vollständig aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 "Hagel" und sind lediglich in der Strukturierung angepasst.

§1 Art der baulichen Nutzung

- (1) In dem durch diese Satzung festgesetzten Wochenendausbaugebiet sind ausschließlich Wochenendhäuser (Ferienhäuser) als Einzelhäuser und zugehörige Nebenanlagen zulässig.
- (2) Wochenendhäuser (Ferienhäuser) sind bauliche Anlagen beschränkter Größe, die dem zeitweiligen Aufenthalt von Menschen zum Zwecke der Erholung dienen.
- (3) Bauliche Anlagen, die als alleiniger fester Wohnsitz dienen sollen oder zum dauernden Wohnen bestimmt sind oder Charakter einer Dauerwohnung haben, sind unzulässig.
- (4) Das Aufstellen von Wohnwagen und anderen beweglichen Unterkünften sowie das Errichten von Ställen jeglicher Art ist unzulässig.
- (5) Nebenanlagen oberirdischer Art mit Ausnahme von Verbindungswänden und Pergolen sind unzulässig.
- (6) Die Bestimmungen dieser Satzung finden auch auf Um- und Erweiterungsbauten vorhandener baulicher Anlagen und bei Änderung sonstiger Anlagen Anwendung.

§2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Grundfläche eines Wochenendhauses (Ferienhauses) einschließlich überdachter Freiplätze, soweit diese in den Baukörper einbezogen sind, darf 75 m² nicht überschreiten.
- (2) Für jedes Wochenendhaus (Ferienhaus) kann nur ein Nebengebäude errichtet werden.
- (3) Die Grundfläche eines Nebengebäudes darf 25 m² nicht überschreiten.
- (4) Alle Gebäude dürfen nur eingeschossig errichtet werden.
- (5) Alle Gebäude sind innerhalb der im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baubereich) zu errichten.
- (6) Die Grundstücksgröße für ein Wochenendhaus (Ferienhaus) muss mindestens 2.000 m² betragen.

§3 Nicht überbaubare Grundstücke

- (1) Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Grundstücksteile sind in der natürlichen Nutzung zu belassen.

§4 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die Firsthöhe der Gebäude darf eine Höhe von 4,80 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.
- (2) Die Traufhöhe der Gebäude darf eine Höhe von 2,75 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Bei Pultdächern kann einseitig eine Traufhöhe bis zu 3,50 m über Oberkante Gelände zugelassen werden.

§5 Nebengebäude und Behelfsbauten

- (1) Nebengebäude sollen möglichst zur Erzielung einer geschlossenen Wirkung durch eine Verbindungswand oder Pergola mit dem Hauptgebäude verbunden werden.
- (2) Sie sollen sich dem Wochenendhaus (Ferienhaus) großräumig unterordnen.
- (3) Behelfsbauten und Schuppen sowie Viehblechgärten sind nicht zulässig.

§6 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind im Zuge von Wege- und Grundstücksgrenzen erlaubt.
- (2) Als Einfriedungen sind lebende Hecken, Wallhecken oder Holzäune einfacher Gliederung (z. B. Jäger- oder einfache Latenzäune) in dunklen Farbtönen zugelassen.
- (3) Einfriedungen aus Beton, Stahlrohr sowie die Verwendung von Maschen- und Stacheldraht sind untersagt.
- (4) Die Höhe von Hecken an Wegen darf 1 Meter nicht überschreiten.
- (5) Pfloten und Tore sind an Holz- oder Stahlprofilpfosten anzuschlagen. Massive Pfeiler sind unzulässig. Pfloten und Tore müssen dem Charakter der Zäune passend ausgebildet werden.

§7 Freileitungen und sonstige Anlagen

- (1) Freileitungen sind unzulässig. Versorgungs- und Fernspreitleitungen innerhalb des Wochenendausbaugebietes sind zu verkabeln.
- (2) Sichtbare Außenanlagen wie Nebenanlagen nach § 4 (2) Gestalterische Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften der Satzung betreffend den Bebauungsplan für das Wochenendausbaugebiet Hagel und sonstige Anlagen müssen sich dem Gesamtbild anpassen.

§8 Grünordnung

- (1) Vorhandene Bäume und Gehölze dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für die Errichtung der Gebäude und die Anlage von Zuwegungen erforderlich ist.
- (2) Die DIN 18920 sowie die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SB8) sind zu beachten.
- (3) Je zu beseitigendem Einzelbaum mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von mindestens 10 cm ist ein ortstypischer Hochstamm mit einem BHD von 10-12 cm innerhalb der jeweiligen Parzelle neu anzulegen.

§9 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind unzulässig.

Gestalterische Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften

§1 Baukörper und Gestaltung

1. Die Baukörper sind einfach und klar zu gestalten.
2. Anbauten einschließlich überdachter Freiplätze sind nur mit einer Grundfläche bis zu 30 % derjenigen des Hauptkörpers innerhalb der überbaubaren Grundfläche (§ 5 Abs. 1 der Satzung betreffend den Bebauungsplan für das Wochenendausbaugebiet Hagel und Umgebung) zulässig.
3. Die die Gebäude gestalterisch wesentlich mitbestimmenden baulichen Einzelteile wie Giebel, Vordächer, Schornsteine, Brüstungen, Treppen usw. müssen sich dem Charakter des Baukörpers in Form, Farbe und Baustoff anpassen und zugleich unterordnen.

§2 Dachausbildung

1. Hauptgebäude und zugehörige Nebengebäude sind in Dachform und Deckungsart aufeinander abzustimmen. Zementgraue Dachdeckungstoffe sind untersagt.
2. Für die Eindeckung aller Gebäude eines Grundstückes ist nur ein in Farbe und Material einheitlicher Baustoff zu verwenden.
3. Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind unzulässig. [Aufbauten zur Erzeugung erneuerbarer Energien sind davon ausgenommen.]
4. Schornsteine dürfen den First um nicht mehr als 0,60 m überragen. Aufsatzrohre und andersartige Aufsätze mit Ausnahme von Abdeckblechen gegen Funkenflug sind unzulässig.

§3 Außenwände

1. Als Bauweise für die Außenwände sind zugelassen:
 - a. Holzbaweise mit äußerer Brettverschalung mit Holzschutzmittel braun imprägniert oder mit Deckfarben gestrichen. Grellfarbige und glänzende Anstriche sind untersagt.
 - b. Holzbaweise mit äußerer Verkleidung mit halbierten Stämmen von Laub- bzw. Nadelholzern.
 - c. Massivbaweise als Fugabau aus roten Ziegeln, Blauvolute Klinker sind unzulässig.
 - d. Massivbaweise mit äußerer Verkleidung gemäß § 3 (1) a und b.
2. Andere Wandbauweisen sind untersagt.
3. Sichtbare Sockel sind niedrig zu halten. Sie dürfen nicht mehr als 0,30 m aus der Geländeoberfläche herausragen.
4. Die Anstriche von Fenstern, Türen und Klapppläden sollen, wenn das Holzwerk nicht naturbelassen wird, auf zwei Farbtöne beschränkt werden.

Hinweise

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 20576615 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder*innen, die Leiter*innen der Arbeiten oder die Unternehmer*innen.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.)

Landkampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LG/LN - Regionaldirektion Hameln Hannover zu benachrichtigen. Vor jedem Eingriff in den Boden wird eine Sondierung empfohlen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **Vermeidungsmaßnahme V1:** Eventuell notwendige Fall- oder Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG), zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- **Vermeidungsmaßnahme V2:** Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschnitt ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- **Vermeidungsmaßnahme V3:** Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) sowie notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli), zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen. Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor der Baufeldräumung die geplante Baufeldfläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit länger als zwei Wochen, ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufeldfläche ist durch geeignetes Fachpersonal zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderartfresser, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben), zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli). Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind bei einer Fällung unmittelbar vor der Maßnahme durch fiedermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fiedermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).

- **Vermeidungsmaßnahme V4:** Eine mögliche nächtliche Beleuchtung im Geltungsbereich, ist fiedermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fiedermausarten vermieden werden.
- **Vermeidungsmaßnahme V5:** Unmittelbar vor Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen sind die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie das Fiedermausquartierpotenzial zu überprüfen.

Altlasten

Altlasten (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Sollten sich jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die Amt für Bodenschutz und Abfallwirtschaft (Landkreis Oldenburg, Fachbereich Umwelt) unverzüglich zu informieren.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Oldenburg. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Oldenburg.

Versorgungsleitungen

Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

DIN-Normen

DIN-Normen, auf die der Bauleitplan Bezug nimmt, werden in der jeweils gültigen Fassung während der Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Großenkneten (Markt 1, 26197 Großenkneten) zur Einsicht bereitgehalten.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hagel", 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Großenkneten, den 05.02.2025.

gez. Schmidtke

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hagel", 1. Änderung wurde ausgearbeitet von



Freren, 10.12.2024

gez. i. A. Bunje

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 19.09.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hagel", 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 11.10.2024 ortsüblich sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hagel", 1. Änderung und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren vom 14.10.2024 bis 14.11.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar und haben zusätzlich öffentlich ausgelegen.

Großenkneten, den 05.02.2025.

gez. Schmidtke

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 5 "Hagel", 1. Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.12.2024 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großenkneten, den 05.02.2025.

gez. Schmidtke

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hagel", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.02.2025... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 5 "Hagel", 1. Änderung ist damit am 10.02.2025... rechtsverbindlich geworden.

Großenkneten, den 11.02.2025.

gez. Schmidtke

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hagel", 1. Änderung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Großenkneten, den

Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hagel", 1. Änderung stimmt mit der Urschrift überein.

Großenkneten, den 11.02.2025..

gez. Schmidtke

Bürgermeister

Gemeinde Großenkneten,
Bauernschaft "Bakenhus"
(Landkreis Oldenburg)

Bebauungsplan Nr. 5 "Hagel",
1. Änderung

- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 NBauO -

- Abschrift -

